LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Figure 1

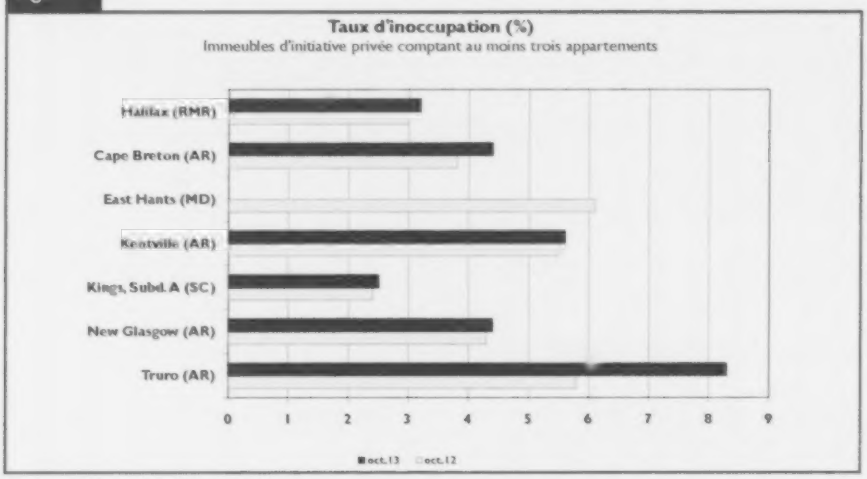
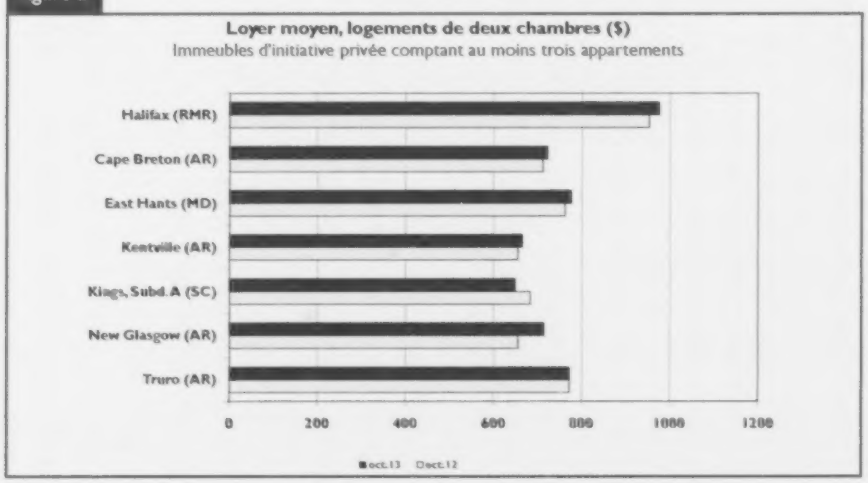


Figure 2



Hausse du taux d'inoccupation à l'échelle de la province

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation est monté de 3,4 % en octobre 2012 à 3,7 % en octobre 2013.
- À Halifax, la proportion des logements vacants s'est élevée à 3,2 % cette année, comparativement à 3,0 % l'an dernier.
- Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres s'est accru en Nouvelle-Écosse pour se situer à 4,3 % en 2013. Il a également augmenté à Halifax, passant de 3,2 %, l'automne dernier, à 3,8 %, à pareille époque cette année.
- Dans les immeubles de la province ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête de 2012 et de celle de 2013, le loyer moyen en Nouvelle-Écosse s'est alourdi de 1,6 % cette année.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Aperçu du marché locatif et facteurs agissant sur la demande

Le taux d'inoccupation global[1] dans les centres urbains[2] de la Nouvelle-Écosse, qui était de 3,4 % en octobre 2012, s'est fixé à 3,7 % au même mois cette année, car la plupart des centres ont vu leur proportion de logements vacants augmenter ou demeurer relativement stable. Dans les immeubles de la province ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête de 2012 et de celle de 2013[3], le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est alourdi de 1,6 % d'une année sur l'autre en octobre.

En 2013, des facteurs démographiques et économiques ont eu une incidence sur la demande d'appartements locatifs. La population de la Nouvelle Écosse a décru de 0,3 % au troisième trimestre pour se chiffrer à environ 942 000. Cette diminution de la population totale est en grande partie attribuable à l'exode de la population observé dans la plupart des régions de la province. En fait, la Nouvelle Écosse a enregistré un solde migratoire négatif pendant quatre trimestres de suite, y compris au deuxième trimestre de 2013, et a ainsi perdu 4 255 résidents pendant cette période. Malgré la baisse marquée à l'échelle de la province, deux comtés, soit ceux de Halifax et d'Annapolis, ont affiché un solde migratoire positif. En résumé, la décroissance récente de la population dans une bonne partie de la province a réduit la demande pour tous les types d'habitations, y compris les logements locatifs.

En outre, l'âge médian de la population de la province continue d'augmenter. Selon les données du Recensement de 2011, l'âge médian en Nouvelle Écosse était d'un peu moins de 44 ans, tandis qu'il se situait à 38,8 en 2001. Le nombre de Néo Écossais âgés de plus de 64 ans a grimpé de 11 % de 2006 à 2011, pour se chiffrer à 153 375. Puisque la population vieillit et que ses besoins changent, la demande de logements locatifs continuera de progresser.

Pour ce qui est des facteurs économiques, soulignons que la croissance de l'emploi en Nouvelle Écosse a été faible ces dernières années. La dernière fois que la province a affiché une croissance de l'emploi supérieure à 1 % était en 2007, où la progression avait atteint 1,6 %. En 2012, l'emploi dans la province s'est accru de 0,6 %, et toutes les hausses ont été enregistrées dans la catégorie des postes à temps partiel (le nombre de postes à temps plein a reculé l'an dernier). En septembre 2013, l'emploi total avait diminué de 0,2 %. La progression lente de l'emploi et des salaires a réduit la demande de logements pour propriétaires-occupants et a alimenté la demande de logements locatifs.

Accroissement du taux d'inoccupation à Halifax, à Cape Breton et dans le nord de la Nouvelle Écosse

À Halifax, l'afflux de migrants a continué d'alimenter la demande. En outre, la demande sur le marché locatif provient de plus en plus de la population vieillissante. Enfin, la faible progression de l'emploi à temps plein et des salaires réels a réduit la demande de logements pour propriétaires-occupants et a alimenté la demande de logements locatifs.

Du côté de l'offre, il s'est commencé un grand nombre d'appartements locatifs au cours des dernières années. Au total, 943 unités ont été mises en chantier en 2010, puis 1 565 en 2011 et 1 276 en 2012. De janvier à septembre 2013, la construction de 1 258 appartements locatifs a été entamée. Grâce à cette hausse d'activité, l'offre totale de logements locatifs achevés et prêts à être loués s'est accrue entre juillet 2012 et juin 2013 pour s'élever à plus de 1 300. L'essor de l'offre à Halifax a plus que compensé la demande supplémentaire et a fait monter la proportion des logements vacants à 3,2 % en 2013.

À Cape Breton, la construction d'appartements a été ralentie ces dernières années. Malgré le nombre relativement faible de logements commencés, le taux d'inoccupation sur l'île a monté en 2013. De fait, en raison du repli de l'emploi total et du nombre élevé de personnes qui sont parties vivre ailleurs, la proportion de logements vacants a crû pour atteindre 4,4 % cette année.

Dans la région économique du nord de la province, le fléchissement de l'emploi et l'émigration nette ont contribué au repli de la demande pour tous les types d'habitations,

1 Taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant trois appartements locatifs ou plus.

2 Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) sont définies par Statistique Canada.

3 Dans la comparaison d'une année sur l'autre des loyers moyens, il faut tenir compte de l'âge de l'immeuble, car les loyers demandés sont en général plus élevés dans les ensembles de construction récente que dans les bâtiments anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2012 et celle d'octobre 2013, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

y compris les logements locatifs. À Truro, l'accélération du rythme de la construction d'appartements en 2010 et en 2011 a également eu une incidence sur le marché en 2013 : le taux d'inoccupation a grimpé à 8,3 % cette année. À New Glasgow, les facteurs agissant sur l'offre et la demande se sont en grande partie annulés, et, de ce fait, le taux d'inoccupation s'est établi à 4,4 %, soit sensiblement le même qu'il y a un an.

Le loyer moyen le plus élevé a été relevé à Halifax

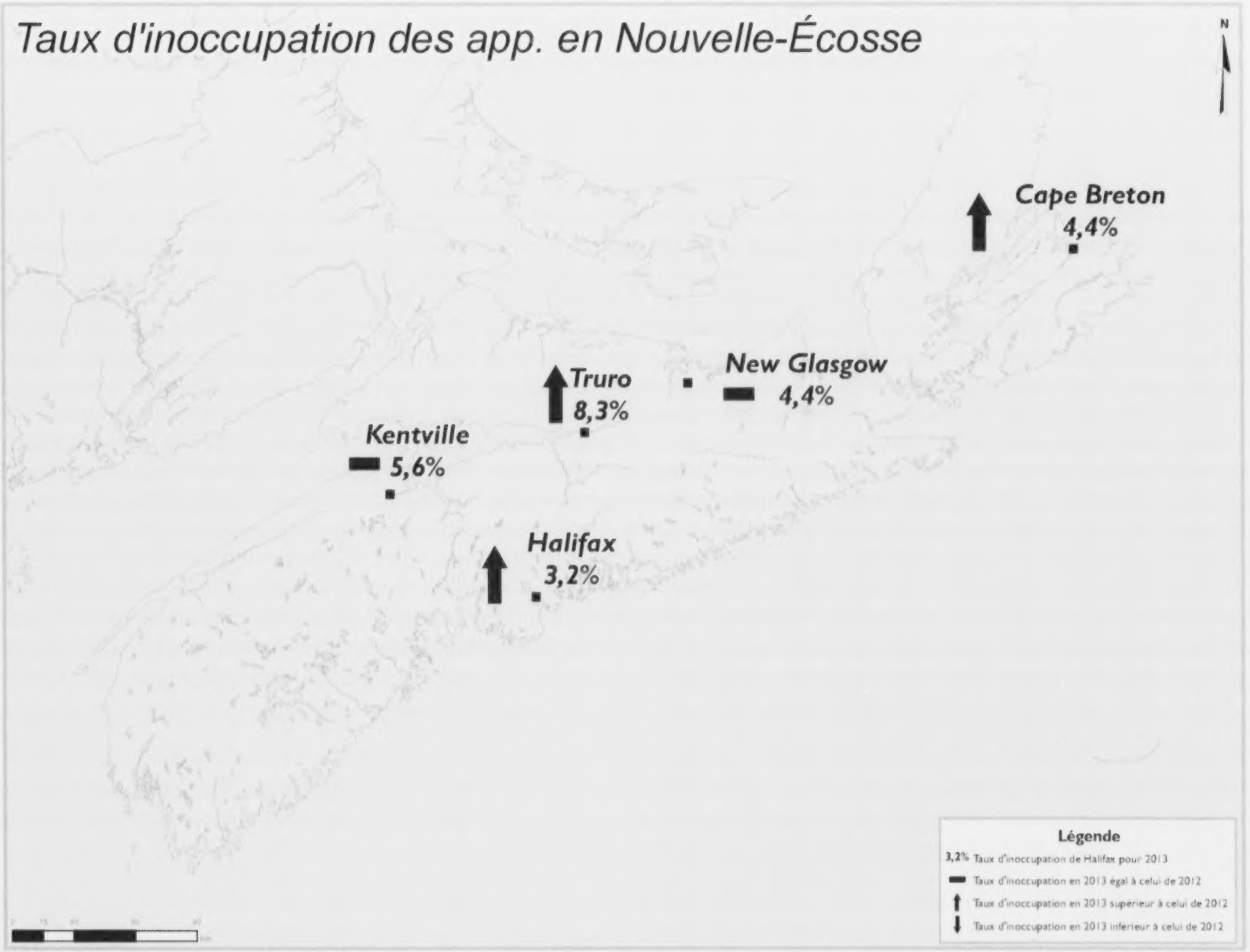
En octobre 2013, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres a atteint 929 $ dans les centres urbains de la Nouvelle Écosse. Halifax est le seul centre à avoir affiché un loyer supérieur à la moyenne (976 $). East Hants s'est classé au deuxième rang des loyers les plus chers, avec un loyer moyen de 776 $, suivi de Truro (772 $). Dans l'agglomération de recensement (AR) de Cape Breton, le loyer moyen d'un logement de deux chambres s'est fixé à 722 $, alors qu'à New Glasgow, il s'est chiffré à 715 $. À Kentville et dans la subdivision A de Kings, les logements de deux chambres se louaient en moyenne 664 $ et 649 $, respectivement.

Dans les immeubles de la province ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête de 2012 et de celle de 2013, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse s'est alourdi de 1,1 % cette année. À Halifax, où l'on trouve plus de 84 % de l'ensemble du parc locatif, le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a progressé de 1,2 %. À Truro, le deuxième marché locatif en importance de la province, le loyer des logements de deux chambres s'est accru de moins de 1 %. La hausse la plus marquée (2,9 %) a été observée à East Hants. Dans l'AR de Kentville, le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a progressé de 0,9 %.

Augmentation du taux de disponibilité dans la province en 2013

Dans les centres urbains de la Nouvelle Écosse, le taux de disponibilité est passé de 4,1 % en octobre 2012 à 4,5 % à pareil mois cette année. Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Selon le type d'unité, le taux de disponibilité des studios et des logements de une chambre, qui s'est situé à 3,4 % et à 3,9 %, respectivement, est demeuré pratiquement le même comparativement à l'automne dernier, alors que celui des logements de deux chambres et de trois chambres et plus a augmenté.

Les taux de disponibilité ont évolué de façon différente dans les centres urbains à l'automne. À Halifax, le taux de disponibilité est monté de 3,9 %, l'an dernier, à 4,2 %, cette année. À Cape Breton, il est monté à 4,5 % et à Truro, à 8,3 %. À New Glasgow, par contre, il est descendu à 4,5 %.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
4,4%
Truro
8,3%
New Glasgow
4,4%
Kentville
5,6%
Halifax
3,2%
Légende
3,2% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2013
Taux d'inoccupation en 2013 égal à celui de 2012
Taux d'inoccupation en 2013 supérieur à celui de 2012
Taux d'inoccupation en 2013 inférieur à celui de 2012

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)	2,8	1,9	2,9	2,7	3,2	3,8	2,5	2,8	3,0	3,2
Cape Breton (AR)	5,7	3,2	3,5	4,8	3,7	4,0	2,7	7,9	3,8	4,4
Ville de Sydney	6,0	3,3	3,6	5,5	4,6	3,8	3,1	9,7	4,4	4,6
Reste de l'AR	**	**	3,4	2,9	1,9	4,6	**	0,0	2,2	3,9
East Hants (MD)	**	**	**	**	6,8	6,2	**	**	6,1	**
Kentville (AR)	**	**	4,4	4,5	5,4	5,5	7,8	2,1	5,5	5,6
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	2,8	2,7	**	**	2,4	2,5
New Glasgow (AR)	6,2	1,1	5,7	6,8	3,7	3,7	0,0	3,7	4,3	4,4
Queens (RGM)	**	**	**	0,0	3,9	0,0	-	-	**	**
Truro (AR)	4,7	4,8	3,2	6,1	6,9	9,4	**	**	5,8	8,3
N.-É., centres de 10 000+	**3,3**	**2,4**	**3,1**	**3,1**	**3,7**	**4,3**	**2,6**	**3,2**	**3,4**	**3,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)	690	703	773	785	954	976	1 191	1 237	893	912
Cape Breton (AR)	526	537	580	595	712	722	826	890	670	687
Ville de Sydney	529	540	607	616	744	751	864	923	694	707
Reste de l'AR	**	480	515	531	638	658	691	775	607	634
East Hants (MD)	**	**	537	554	762	776	754	743	712	734
Kentville (AR)	477	507	539	556	656	664	710	718	621	631
Kings, Subd. A (SC)	-	-	575	594	683	649	**	**	682	644
New Glasgow (AR)	488	482	540	568	655	715	694	715	610	680
Queens (RGM)	**	**	534	618	559	600	-	-	550	609
Truro (AR)	489	498	597	608	772	772	812	864	715	724
N.-É., centres de 10 000+	**663**	**682**	**750**	**763**	**909**	**929**	**1 153**	**1 200**	**859**	**879**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)	2 583	2 591	15 303	15 534	20 194	20 844	3 269	3 415	41 349	42 384
Cape Breton (AR)	138	139	441	428	1 110	1 083	109	120	1 798	1 770
Ville de Sydney	124	124	307	304	770	751	92	103	1 293	1 282
Reste de l'AR	14	15	134	124	340	332	17	17	505	488
East Hants (MD)	3	3	85	87	226	227	20	19	334	336
Kentville (AR)	54	54	350	355	910	923	54	52	1 368	1 384
Kings, Subd. A (SC)	0	0	15	14	104	105	8	8	127	127
New Glasgow (AR)	87	86	343	317	756	744	27	27	1 213	1 174
Queens (RGM)	5	6	48	67	72	52	0	0	125	125
Truro (AR)	95	97	723	737	1 732	1 767	115	121	2 665	2 722
N.-É., centres de 10 000+	**2 971**	**2 982**	**17 364**	**17 596**	**25 127**	**25 773**	**3 608**	**3 768**	**49 070**	**50 119**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)	3,5	3,1	3,8	3,6	4,1	4,9	3,1	3,5	3,9	4,2
Cape Breton (AR)	5,7	3,2	3,5	4,8	3,7	4,0	2,7	8,7	3,8	4,5
Ville de Sydney	6,0	3,3	3,6	5,5	4,6	3,8	3,1	10,7	4,4	4,7
Reste de l'AR	**	**	3,4	2,9	1,9	4,6	**	0,0	2,2	3,9
East Hants (MD)	**	**	**	**	6,8	6,2	**	**	6,6	**
Kentville (AR)	**	**	5,3	4,5	5,8	5,5	7,8	2,1	6,0	5,6
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	2,8	2,7	**	**	2,4	2,5
New Glasgow (AR)	11,1	1,1	6,7	7,1	3,8	3,7	0,0	3,7	5,0	4,5
Queens (RGM)	**	**	**	0,0	3,9	0,0	-	-	**	**
Truro (AR)	4,7	4,8	3,2	6,1	6,9	9,4	**	**	5,8	8,3
N.-É., centres de 10 000+	**4,1**	**3,4**	**3,9**	**3,9**	**4,4**	**5,1**	**3,2**	**3,9**	**4,1**	**4,5**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Halifax (RMR)	4,4	1,3	2,3	2,3	2,7	1,2	2,1	1,2	2,6	1,6
Cape Breton (AR)	++	1,5	3,6	**	4,0	1,3	++	**	3,7	1,6
Ville de Sydney	1,8	1,0	4,5	**	5,3	1,3	++	**	4,9	1,8
Reste de l'AR	**	**	1,2	**	1,0	1,3	++	++	0,7	1,2
East Hants (MD)	**	**	++	++	-4,2	2,9	**	++	**	3,3
Kentville (AR)	**	**	3,4	2,7	1,9	0,9	3,1	0,8	2,0	2,1
Kings, Subd. A (SC)	-	-	5,1	++	2,6	++	**	**	2,8	++
New Glasgow (AR)	++	**	++	**	**	++	**	**	**	++
Queens (RGM)	**	**	**	**	**	++	-	-	**	++
Truro (AR)	3,6	2,3	1,9	++	1,9	0,8	++	**	1,9	0,7
N.-É., centres de 10 000+	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**2,2**	**2,7**	**1,1**	**2,0**	**1,3**	**2,6**	**1,6**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	809	844	1 107	1 195	1 012	1 104
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	674	796	638	917	980	865	860
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	623	579	**	768	942	990	747	774
Tous les types de logement	**	**	643	616	796	732	981	1 043	873	885

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)		
Logements individuels	3 612	3 101
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 778	6 702
Autres (logements accessoires, surtout)	3 456	4 161
Tous les types de logement	13 846	13 964

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

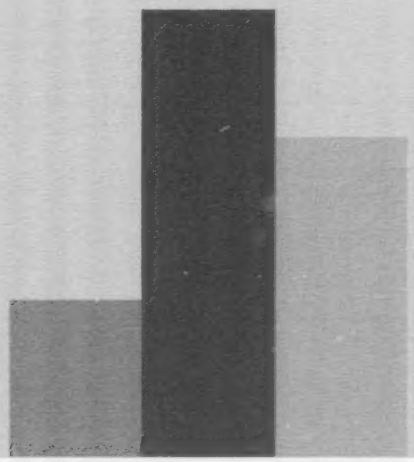
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64505_2013_B02